Gemeinde Gäufelden

Bauplatzvergaberichtlinien für das Baugebiet „Bettäcker - 1. BA“, Gäufelden-Nebringen

I. Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung, d.h. zum vollen Wert, gemäß § 92 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 Grundgesetz (GG) sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 15 Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRCh) zu beachten. In Ausübung des ihres in Art. 28, Abs. 22 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe i.S.v. Art. 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. D.h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeinwohlsinteresses. Das städtebauliche Ziel ist es den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Außerdem soll die Möglichkeit des erstmaligen Grunderwerbes eines Baugrundstückes am Wohnort, vor allem für junge Familien geschaffen werden. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürger/innen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB)) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatzvergaberichtlinien.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke.

Die Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Bettäcker - 1. BA“ in Gäufelden-Nebringen hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 23.07.2020 bzw. 20.08.2020 über die Bauplatzvergabekriterien werden die Bauplätze im Baugebiet „Bettäcker - 1. BA“ über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Gemeinde Gäufelden und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:

- die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
- die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen

- die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die Bauplatzvergabekriterien und die allgemein gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessenten auf eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.
 3. Bewerbungen sind ausschließlich über die Plattform www.baupilot.com möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/Kriterium/Rubrik nicht bewertet werden. Dies kann in bestimmten Fällen zum kompletten Ausschluss der Bewerbung führen.
 4. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt (Datenschutzgrundverordnung).

§ 3 Bewerberfragebogen

1. Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.
2. Bei zwei Antragstellern soll bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl (Scoring) erzielt.
3. Eine Person darf - auch zusammen mit einer anderen Person - nur **einen** Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
4. Juristische Personen sind **nicht** antragsberechtigt. Ebenso sind Bauträger und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen von der Vergabe ausgeschlossen.
5. Als Stichtag zur Berechnung der Fristen im Bewerberbogen gilt der erste Tag der Bewerberfrist. Der Bewerberbogen ist in der Anlage 1 beigefügt.

§ 4 Bewerberprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist bzw. nach dem Ablauf der Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet

- zunächst die höhere Punktzahl bei den Kindern,
- dann die höhere Punktzahl beim Wohnsitz,
- dann das Los.

Die Bauplatzpriorisierung ist innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang der Information verbindlich vorzunehmen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann einen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.

Der Gemeinderat entscheidet abschließend über die so ermittelte Zuteilungsliste, mit den Bewerbern, die einen Bauplatz erhalten sollen. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

§ 5 Nachrückverfahren

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung.

§ 6 Verkaufskonditionen

1. Preis

Die Bauplätze werden zum Preis von 390 EUR/m² fertig erschlossen verkauft.

2. Nachlass

Der Bauplatzpreis wird je Kind um den Betrag von 3.000 EUR ermäßigt für die Bewerber, die das Auswahlverfahren erfolgreich durchlaufen haben. Berücksichtigt werden Kinder bis zum 18. Lebensjahr und studierende bzw. in Ausbildung befindliche bzw. kindergeldberechtigte Jugendliche ab 18 Jahre, die dauerhaft im Haushalt der Erwerber leben und gemeldet sind.

3. Finanzierungsbestätigung

Vor dem Notartermin ist vom Bewerber eine Finanzierungsbestätigung über den Erwerb des Bauplatzes und das gesamte Bauvorhaben vorzulegen. Werden die für eine Finanzierung benötigten Unterlagen nicht vorgelegt, kann der Bewerber im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden und scheidet aus dem Verfahren aus.

§ 7 Sonstige Voraussetzungen

7.1 Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Gäufelden zur Übernahme weiterer Verpflichtungen: Bauverpflichtung, Weiterveräußerungsverbot und Eigennutzungsverpflichtung.

7.2 Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Gäufelden in Abt. II des Grundbuchs

Der Käufer räumt der Gemeinde Gäufelden das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe:

- a) das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet (Weiterveräußerungsverbot) oder
- b) nicht selbst innerhalb von zwei Jahren auf dem Grundstück mit dem Bau eines Gebäudes beginnt und dieses Gebäude nicht innerhalb von drei Jahren fertig gestellt hat (Bauverpflichtung) oder
- c) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

7.3 Die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude sind mindestens fünf Jahre ab Erstbezug vom Käufer zu bewohnen (Eigennutzungsverpflichtung). Kommt der Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, so wird eine Nachzahlung auf den Kaufpreis fällig. Diese beträgt 50% des Gesamt-Grundstücksverkaufspreises. Sie reduziert sich pro komplettem Jahr der Eigennutzung um 10%. Eine Nachzahlung ist in besonderen Härtefällen ausgeschlossen, wenn ein Verkauf des Grundstücks aus finanziellen, familiären oder

beruflichen Gründen unumgänglich ist. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle entscheidet der Gemeinderat.

§ 8

Informationspflichten und Richtigkeit der Angaben

1. Der oder die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen (evtl. in Form einer eidesstattlichen Versicherung). Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen. Ein ggf. bereits geschlossener Grundstückskaufvertrag wird rückabgewickelt, sofern mit dem Bau noch nicht begonnen wurde.
2. Sofern mit dem Bau bereits begonnen wurde gilt folgendes: Der oder die Bewerber mit einer Bepunktung in 2.2 (Pflege- und Behinderungsgrade) verpflichten sich, Änderungen bei den diesbezüglichen Angaben unverzüglich mitzuteilen. Im Falle unwahrer Angaben im Bewerberbogen wird eine Nachzahlung von 50% des Gesamt-Grundstücksverkaufspreises erhoben. Eine Nachzahlung bzw. Grundstücksrückgabe nach Nr. 1 ist in besonderen Härtefällen ausgeschlossen. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle entscheidet der Gemeinderat.
3. Gleiches gilt entsprechend, wenn die unter 3.1 und 3.2 der Vergabekriterien geforderten Nachweise nicht innerhalb der genannten Frist vorgelegt werden bzw. falsche Angaben gemacht wurden.

Anlage 1: Bewerberbogen mit Vergabekriterien

Ortsbezogene Kriterien

Nr.	Kriterium	Antwortmöglichkeit	Punktzahl	Kommentare/Erläuterungen/Nachweise
1.1	Wohnsitz		max. 400	
1.1.1	Aktueller Hauptwohnsitz			
	Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber unterbrechungsfrei Ihren aktuellen Hauptwohnsitz in Gäufelden (es werden max. fünf volle Hauptwohnsitzjahre gewertet)?	0 Jahre/bzw. trifft nicht zu 1 Jahr 2 Jahre 3 Jahre 4 Jahre 5 Jahre	0 80 160 240 320 400	
1.1.2	Ehemaliger Hauptwohnsitz			
	Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag hatten Sie bzw. Ihr Mitbewerber innerhalb der letzten 15 Jahre Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in Gäufelden?	0 Jahre/bzw. trifft nicht zu 1 Jahr 2 Jahre 3 Jahre 4 Jahre 5 Jahre 6 Jahre 7 Jahre 8 Jahre 9 Jahre 10 Jahre und länger	0 40 80 120 160 200 240 280 320 360 400	Sollten Sie bei der Frage "Aktueller Hauptwohnsitz" weniger als 5 Jahre ausgewählt haben können Sie durch Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in Gäufelden weitere Punkte erhalten.
1.1.3	Angehörige mit aktuellem Hauptwohnsitz			
	Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Ihre Eltern, Elternteil, Geschwister, Kinder oder die Ihres Mitbewerbers Ihren aktuellen Hauptwohnsitz in Gäufelden?	0 Jahre/bzw. trifft nicht zu 1 Jahr 2 Jahre 3 Jahre 4 Jahre 5 Jahre	0 40 80 120 160 200	

Nr.	Kriterium	Antwortmöglichkeit	Punktzahl	Kommentare/Erläuterungen/Nachweise
1.2	Ehrenamt		max. 300	
1.2.1	Gewähltes Amt oder arbeitsintensives Engagement			
	Sind Sie oder Ihr Mitbewerber in einem aktiven Ehrenamt in der Vorstandschaft oder in einem arbeitsintensiven Engagement innerhalb eines eingetragenen Vereins oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft in Gäufelden tätig?	Nein mind. 1 Jahr 2 Jahre 3 Jahre 4 Jahre 5 Jahre und mehr	0 60 120 180 240 300	Nachweis (Bescheinigung des Vereins / Organisation / Religionsgemeinschaft über die Art und Dauer der ehrenamtlichen Tätigkeit) notwendig Die bloße Zugehörigkeit ist nicht ausreichend. Mehrere Tätigkeiten eines Bewerbers in verschiedenen Vereinen oder Organisationen können addiert werden. Beim arbeitsintensiven Engagement (z.B. Übungsleiter) wird eine Tätigkeit im Umfang von mind. 50 Stunden jährlich angesehen. Von jedem Mitglied zu leistende Arbeitseinsätze zählen nicht.
1.2.2	Erbringen Sie oder Ihr Mitbewerber besondere ehrenamtliche Verdienste für die Kommune oder sind im Blaulichtbereich (Einsatzabteilung Feuerwehr, DRK) in Gäufelden tätig?	Nein mind. 1 Jahr 2 Jahre 3 Jahre 4 Jahre 5 Jahre und mehr	0 60 120 180 240 300	Nachweis notwendig. Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend.
	Ortsbezogene Kriterien		max. 700	

Sozialbezogene Kriterien

Nr.	Kriterium	Antwortmöglichkeit	Punktzahl	Kommentare/Erläuterungen/Nachweise
2.1	Kinder		max. 300	
	<i>Es werden ebenfalls von einem Arzt bescheinigte Schwangerschaften ab der 12. Woche (zum Stichtag), Pflegekinder die dauerhaft im Haushalt leben bzw. pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, berücksichtigt.</i>			
	Wie viele Kinder unter 10 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?	Nein, kein Kind Ja, 1 Kind Ja, 2 Kinder Ja, 3 Kinder und mehr	0 100 200 300	Nachweis Kindergeldbescheid bzw. bei nicht in der Gemeinde wohnenden Kindern Geburtsurkunde oder Meldebescheinigung der Kinder, ärztliche Bescheinigung über Schwangerschaft
	Wie viele Kinder über 10 Jahren bis zum vollendeten 18. Lebensjahr leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?	Nein, kein Kind Ja, 1 Kind Ja, 2 Kinder Ja, 3 Kinder und mehr	0 80 160 240	
	Wie viele studierende bzw. kindergeldberechtigte Jugendliche ab 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?	Nein, kein Kind Ja, 1 Kind Ja, 2 Kinder Ja, 3 Kinder und mehr	0 60 120 180	

Nr.	Kriterium	Antwortmöglichkeit	Punktzahl	Kommentare/Erläuterungen/Nachweise
2.2	Pflege- und Behinderungsgrade		max. 300	
2.2.1	Liegt eine Schwerbehinderung des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haus lebenden Angehörigen ab einem Grad der Behinderung von 50% bzw. Pflegestufe 1-3 vor?	Nein, liegt nicht vor Ja, 1 Person und mehr	0 150	Nachweise Schwerbehindertenausweis bzw. Pflegestufe und Benennung Verwandtschaftsverhältnis <i>Angehörige sind nach § 15 Abs. 1 Nr. 3-8 AO Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).</i>
2.2.2	Liegt eine Schwerbehinderung des Bewerbers bzw. des Mitbewerbers bzw. eines im Haus lebenden Angehörigen ab einem Grad der Behinderung von 80% bzw. Pflegestufe 4-5 vor?	Nein, liegt nicht vor Ja, 1 Person und mehr	0 300	
2.3	Aktive soziale und gemeinnützige Tätigkeit (Ehrenamt)		max. 150	
	Sind Sie oder Ihr Mitbewerber aktives Mitglied in einem eingetragenen Verein oder einer gemeinnützigen Organisation oder üben Sie eine anderweitige bürgerschaftliche Aktivität innerhalb oder außerhalb von Gäufelden aus?	Nein 1 Jahr 2 Jahre 3 Jahre 4 Jahre 5 Jahre und mehr	0 30 60 90 120 150	Die reine Zugehörigkeit ist ausreichend. Es wird max. 1 Mitgliedschaft je Bewerber berücksichtigt. Ein Ehrenamt nach 1.2 wird hier nicht gewertet. Mögliche soziale oder gemeinnützige Tätigkeiten können u.a. sein: Elternbeirat, Nachbarschaftshilfe, Flüchtlingshilfe, Helferkreis, Senioren, u.v.m. Als aktive Mitarbeit (aktives Mitglied) gelten mindestens 1,5 Stunden pro Monat.
	Sozialbezogene Kriterien		max. 750	
	Maximale Gesamtpunktzahl		1.450	